LE MARCHÉ DE L'HABITATION

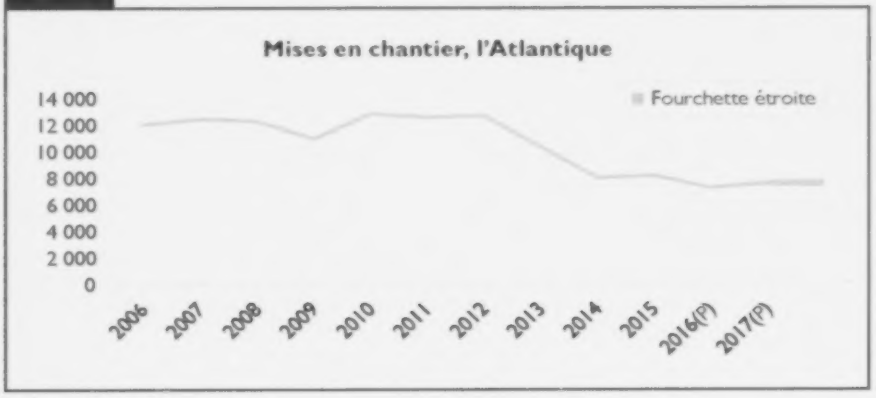
# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
## Région de l'Atlantique

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : quatrième trimestre 2016

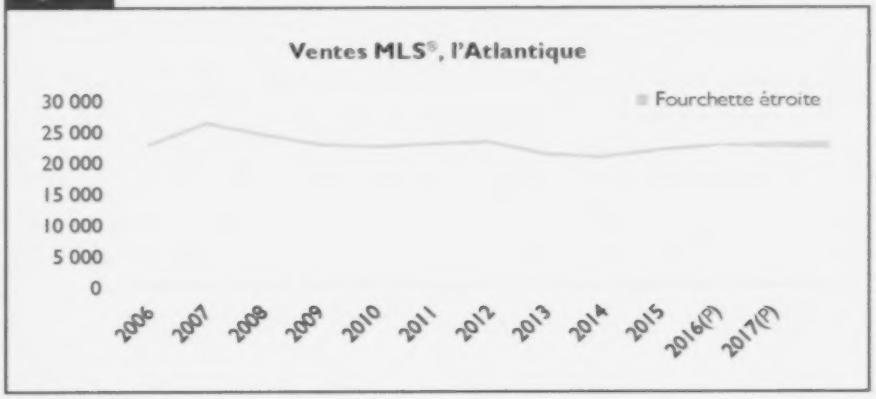
## Prévisions sur le marché de l'habitation

Figure 1




Source : SCHL, (p) : prévision.

Figure 2




Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

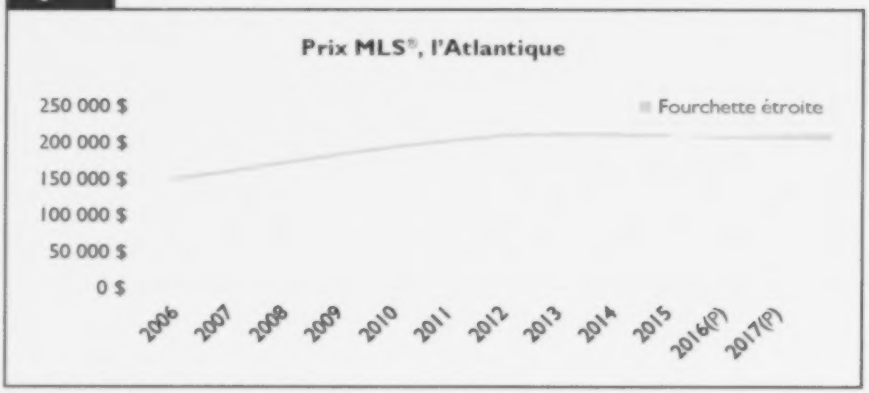
## Aperçu

- Les mises en chantier d'habitations dans les provinces atlantiques devraient diminuer légèrement en 2016 et se situer entre 7 000 et 7 300, connaître ensuite une légère hausse en 2017 pour s'établir entre 7 275 et 7 700, puis rester stables en 2018 et se chiffrer entre 7 175 et 7 775.
- Les ventes MLS® demeureront stables au cours de l'horizon prévisionnel et oscilleront entre 22 375 et 22 775 en 2016, entre 22 000 et 23 000 en 2017 et entre 21 900 et 23 100 en 2018.
- Le prix moyen des logements existants ne devrait pas varier beaucoup pendant la période visée par les prévisions et devrait se chiffrer entre 202 750 $ et 207 350 $ en 2016, entre 202 750 $ et 209 400 $ en 2017 et entre 201 500 $ et 211 500 $ en 2018.

## Terre-Neuve-et-Labrador

La croissance économique de Terre-Neuve-et-Labrador demeurera inférieure à celle des trois autres provinces de l'Atlantique au cours de la période visée par les prévisions. Le PIB diminuera en 2016 et en 2017, avant qu'une croissance économique modeste soit à nouveau enregistrée en 2018. La situation budgétaire du gouvernement provincial est sans précédent quant au déficit courant et à la dette totale. Si les cours du pétrole restent bas plus longtemps, la province continuera de subir des pressions qui l'obligeront à chercher de nouvelles sources de revenus et pourrait procéder à d'autres compressions budgétaires. L'avenir économique de la province devrait commencer à s'éclaircir à compter de 2018, lorsque le nouveau champ pétrolifère extracôtier Hebron entrera en production et que les investissements dans le secteur de l'énergie et des ressources reprendront. Il est probable que les cours du pétrole augmenteront progressivement au cours des prochaines années, à mesure que l'équilibre entre l'offre mondiale et la demande se rétablira.

Figure 3




Source : ACI (p) = prévision de la SCHL
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Cette année, le marché du travail de la province a faibli pour une quatrième année consécutive. La récente faiblesse de l'économie a exercé des pressions supplémentaires sur la main-d'œuvre de la province, déjà frappée en 2015 par une hausse du chômage touchant ses habitants qui travaillaient en Alberta. Ces chômeurs restent chez eux, à Terre-Neuve-et-Labrador, dans l'espoir de retourner au travail. L'emploi devrait baisser de 1,8 % cette année et de 0,4 % en 2017 et en 2018. Selon les prévisions, le taux de chômage demeurera élevé, car les pressions sur la main-d'œuvre et l'emploi continuent de nuire à une économie en perte de vitesse touchée par le manque de nouveaux projets d'immobilisations.

Le solde migratoire ne se stabilisera vraisemblablement pas durant la période à l'étude. Étant donné l'absence de croissance de l'emploi, les départs de Terre-Neuviens pour d'autres régions du Canada devraient augmenter cette année, de même qu'en 2017 et en 2018. Les faibles perspectives d'emploi par rapport à d'autres régions du Canada pousseront les gens à chercher du travail à l'extérieur de la province. Même si elle sera inférieure à celle des dernières années, l'immigration internationale devrait demeurer positive en raison de la venue au Canada, y compris à Terre-Neuve-et-Labrador, de plus de réfugiés. L'immigration à Terre-Neuve-et-Labrador en provenance de l'extérieur du Canada sera également alimentée par les étudiants étrangers qui viennent étudier à St. John's. Le solde migratoire total demeurera toutefois faible, la migration interprovinciale demeurant négative.

La demande de logements demeurera inchangée ou faiblira au cours de l'horizon prévisionnel, étant

### Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

donné l'absence de croissance de la population, des revenus et de l'emploi conjuguée à la situation budgétaire négative persistante du gouvernement provincial. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront entre 1 125 et 1 155 cette année, entre 950 et 1 000 en 2017 et entre 900 et 1 000 en 2018.

Comme aucune ouverture de chantiers de grands ensembles de logements locatifs n'est prévue pendant la période visée par les prévisions, le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait demeurer bien en deçà de la moyenne. Les logements jumelés, en rangée et en sous-sol, les petits ensembles de logements collectifs locatifs pour personnes âgées et les ensembles de logements abordables devraient continuer d'alimenter le marché au cours de la période visée par les prévisions. Par conséquent, les mises en chantier de logements collectifs devraient s'établir entre 275 et 325 cette année, entre 225 et 325 en 2017 et entre 250 et 350 en 2018.

L'absence de croissance de l'emploi et de l'économie n'a pas eu de répercussions importantes sur les ventes puisque l'écart entre les indices des prix des habitations neuves et des habitations existantes reste important et devrait le demeurer. Les achats ont été nombreux sur le marché des habitations de moins de 300 000 $, les accédants à la propriété ayant jugé que le ralentissement économique offrait un contexte propice à l'achat d'une première habitation. Les bas prix du pétrole et la croissance économique négative ou faible mineront les ventes de logements existants dans le segment des prix plus élevés. Ainsi, les ventes MLS® devraient se chiffrer entre 4 250 et 4 300 cette année, entre 4 000 et 4 200 en 2017 et entre 3 900 et 4 100 en 2018.

En 2015, les prix ont reculé pour la première fois après plusieurs années de forte croissance. L'absence de croissance de la population, des revenus et de l'emploi continuera d'exercer des pressions sur le prix moyen des logements, ce qui aura une incidence sur la demande au cours des prochaines années. Le prix moyen des logements devrait s'établir entre 252 000 $ et 268 000 $ cette année, entre 248 500 $ et 269 500 $ en 2017 et entre 245 000 $ et 271 000 $ en 2018.

## Île-du-Prince-Édouard

L'économie de l'Île-du-Prince-Édouard enregistrera une croissance modeste au cours de la période visée par les prévisions. Les exportations, qui profiteront directement de la force du dollar américain durant l'horizon prévisionnel, demeureront le principal moteur de cette croissance. Les exportations de produits alimentaires agricoles, comme les pommes de terre et le homard, continueront de bénéficier d'une forte demande de la part de grands partenaires commerciaux comme les États-Unis et la Corée du Sud. Le dollar américain vigoureux devrait aussi profiter au secteur touristique, qui attirera des visiteurs du Canada et de l'étranger. Une forte croissance dans ces secteurs devrait compenser pour la faiblesse des dépenses gouvernementales et le fléchissement des investissements du secteur privé.

Le marché de l'emploi de l'Île-du-Prince-Édouard devrait connaître sa troisième année consécutive de décroissance en 2016, les suppressions de poste dans les sous-secteurs de l'administration et de l'éducation du secteur public ayant annulé les gains enregistrés dans le secteur privé. Bien que le nombre de personnes occupant un emploi à temps plein ait diminué, les secteurs qui créent surtout des emplois à temps partiel, comme le tourisme, ont enregistré des gains importants. Une reprise des investissements dans les services non commerciaux, comme les soins de santé, les services sociaux et l'éducation, est prévue après la clôture des comptes de la province en 2017, ce qui soutiendra une hausse modeste du nombre total d'emplois en 2017 et en 2018.

L'immigration internationale demeure le principal moteur de la croissance démographique de l'Île-du-Prince-Édouard, tendance qui se maintiendra tout au long de la période visée par les prévisions. En 2016, l'augmentation du solde migratoire international sera principalement attribuable aux réfugiés syriens et aux étudiants étrangers fréquentant l'Université de l'Île-du-Prince-Édouard, mais le nombre de résidents permanents accueillis par la province dans le c adre de son Programme des candidats des provinces affichera aussi une hausse. La croissance de la population de l'Île-du-Prince-Édouard résultera également de la baisse du nombre de personnes quittant la province. Moins d'immigrants récents quittent la province et plus de personnes provenant d'autres provinces canadiennes choisissent de s'établir à l'Île-du-Prince-Édouard. Par conséquent, le flux migratoire net de l'Île-du-Prince-Édouard devrait être de 2 000 en 2016, de 1 300 en 2017 et de 1 400 en 2018.

La demande de maisons individuelles neuves augmentera au cours de l'horizon prévisionnel en raison d'un resserrement des conditions du marché de la revente et de la demande d'une population en croissance. Puisque le choix de maisons existantes diminue, certains acheteurs se tourneront vers le marché du neuf pour obtenir la maison qu'ils recherchent. Les mises en chantier de maisons individuelles s'établiront donc entre 300 et 320 en 2016, entre 310 et 340 en 2017 et entre 320 et 360 en 2018.

Les mises en chantier de logements collectifs subiront une légère baisse en 2016 avant de remonter jusqu'à la fin de la période visée par les prévisions. Alors que les jumelés semblent avoir perdu la faveur du marché, les maisons en rangée ont connu un gain de popularité auprès des baby-boomers qui vendent leur maison pour en acheter une plus petite. Les mises en chantier d'appartements demeureront suffisantes pour répondre à la demande des personnes âgées recherchant sur le marché des logements locatifs nécessitant moins d'entretien et à la demande des nouveaux arrivants canadiens et internationaux, y compris le nombre croissant d'étudiants étrangers. Par conséquent, les mises en chantier de logements collectifs devraient s'établir entre 210 et 290 en 2016, entre 225 et 325 en 2017 et entre 225 et 335 en 2018.

Selon les prévisions, les ventes MLS® augmenteront considérablement en 2016 avant de diminuer légèrement au cours des deux années suivantes. La hausse de la demande des migrants interprovinciaux et internationaux a fait baisser l'excédent de logements existants sur le marché, entraînant ainsi une diminution de l'offre, ce qui favorisera les ventes MLS® au cours de l'horizon prévisionnel : elles devraient se chiffrer entre 1 950 et 2 050 en 2016, entre 1 825 et 1 975 en 2017 et entre 1 700 et 1 900 en 2018.

Les nouvelles inscriptions n'augmenteront probablement pas au même rythme que les ventes au cours de la période visée par les prévisions, même lorsque les ventes diminueront en 2017 et en 2018. Ainsi, le nombre de logements accessibles aux accédants à la propriété potentiels se contractera et leur prix moyen grimpera. Celui-ci devrait osciller entre 178 000 $ et 182 000 $ en 2016, entre 187 000 $ et 193 000 $ en 2017 et entre 195 000 $ et 205 000 $ en 2018.

## Nouvelle-Écosse

Selon les prévisions, la Nouvelle-Écosse affichera au cours des prochaines années une croissance économique stable, qui sera stimulée par la croissance des secteurs de la fabrication et de la construction. La poursuite des travaux sur les navires de patrouille extracôtiers de l'Arctique des Chantiers Maritimes Irving et la demande de biens manufacturés, comme les produits de la mer et les autres produits alimentaires, continueront de soutenir le secteur manufacturier de la province. Le secteur de la construction résidentielle et non résidentielle demeurera également vigoureux à court terme. Le Centre Nova, dont la construction se poursuivra toute l'année, jusqu'au début de 2017, continue d'avoir des effets favorables dans le secteur de la construction non résidentielle. De plus, les travaux de mise à niveau des installations manufacturières de Pratt & Whitney et de remplacement du tablier du pont Macdonald se poursuivent. La construction du Queen's Marque, qui occupera une superficie de 450 000 pieds carrés et regroupera un hôtel, des bureaux, un immeuble résidentiel et des espaces publics de 75 000 pieds carrés dans le secteur riverain de Halifax, devrait aussi entraîner des investissements de 200 millions de dollars dans ce secteur. Du côté de la construction résidentielle, la mise en chantier de plusieurs grands et moyens ensembles résidentiels est prévue dans les prochains mois et les perspectives de mise en chantier de nouveaux ensembles demeurent favorables pour les deux prochaines années.

Le marché du travail est demeuré relativement stagnant en 2016, les données mensuelles désaisonnalisées de l'emploi ayant affiché un repli pendant la majeure partie de l'année. Les prévisions indiquent que l'emploi reculera en 2016 puis enregistrera une croissance minime en 2017 et en 2018. La rémunération hebdomadaire moyenne devrait augmenter de près de 1 % en 2016 et de presque 2 % en 2017 et en 2018.

Selon les prévisions, la migration internationale continuera de favoriser un bilan généralement positif de la migration nette dans la province, avec l'arrivée prévue de 6 000 immigrants d'ici la fin de 2016 et de 2 500 immigrants en 2017 et en 2018. Étant donné que l'exode des Néo-Écossais vers les autres provinces canadiennes devrait ralentir au cours des deux prochaines années, le solde migratoire total de la Nouvelle-Écosse devrait demeurer plus élevé qu'il ne l'a été au cours des cinq dernières années.

Après avoir atteint leur niveau le plus bas en 2015, les mises en chantier de logements individuels devraient augmenter au cours des deux prochaines années. La croissance démographique alimentée par la migration internationale dans la Municipalité régionale de Halifax (MRH) et l'intérêt croissant de la génération Y feront augmenter légèrement la demande de maisons individuelles. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles devraient se situer entre 1 375 et 1 425 en 2016 puis varier légèrement pour s'établir entre 1 350 et 1 450 en 2017 et entre 1 325 et 1 475 en 2018.

La demande de la population vieillissante, des baby-boomers à la recherche d'une habitation plus petite et des migrants étrangers continuera

de favoriser la construction d'appartements locatifs. La demande d'appartements en copropriété neufs suit également une tendance ascendante qui se poursuivra pendant toute la période visée par les prévisions. Malgré la diminution prévue des mises en chantier de logements collectifs par rapport au nombre élevé enregistré en 2015, celles-ci demeureront tout de même nombreuses et se chiffreront entre 1 775 et 1 925 en 2016, entre 2 200 et 2 500 en 2017 et entre 2 050 et 2 450 en 2018.

Les ventes MLS® ont augmenté par rapport à l'an dernier dans la plupart des régions de la province, particulièrement dans les marchés de la MRH. Ainsi, les reventes MLS® s'établiront entre 9 350 et 9 450 en 2016, connaîtront ensuite une variation marginale pour se chiffrer entre 9 300 et 9 500 en 2017, puis diminueront modérément pour s'établir entre 9 150 et 9 450 en 2018.

Malgré la croissance des ventes dans la province, les prix MLS® moyens sont demeurés stables ou ont enregistré une baisse dans certaines régions. Le prix moyen des logements existants devrait fléchir au cours de la période visée par les prévisions. Bien que les conditions du marché se rapprochent du point d'équilibre, elles demeurent favorables aux acheteurs, ce qui limitera la croissance des prix. Le prix moyen d'un logement dans la province oscillera entre 216 000 $ et 218 000 $ en 2016, entre 216 000 $ et 220 000 $ en 2017 et entre 214 000 $ et 222 000 $ en 2018.

## Nouveau-Brunswick

La faiblesse du dollar canadien a contribué à stimuler l'économie du Nouveau-Brunswick en 2015. La plupart des secteurs industriels, y compris les secteurs agricole, manufacturier et minier, de la province canadienne la plus tributaire des exportations ont affiché une croissance. Cependant, la fermeture de deux importantes mines de potasse à Sussex aura des répercussions importantes sur les secteurs minier et manufacturier à compter de 2016. De plus, même s'il est prévu que le dollar demeurera faible au cours de l'horizon prévisionnel, les gains additionnels prendront du temps à se concrétiser dans le secteur manufacturier, qui devra s'adapter au nouveau contexte des changes. Selon les prévisions, le PIB réel augmentera de 0,2 % en 2016, de 0,6 % en 2017 et de 0,8 % en 2018.

L'emploi devrait reculer de 0,5 % en 2016, puis augmenter de 0,6 % en 2017. Les secteurs exportant des services comme les centres d'information et le tourisme joueront un rôle important dans cette inversion. La faiblesse du dollar canadien a attiré plus de touristes américains et d'investissements dans les centres d'information au service d'une clientèle américaine. De plus, les coûts concurrentiels, le bilinguisme et les réserves de main-d'œuvre du Nouveau-Brunswick ont incité certains centres d'information servant une clientèle canadienne à prendre de l'expansion dans cette province.

Au cours des dernières années, le chômage élevé au Nouveau-Brunswick et de meilleures perspectives d'emploi ailleurs au Canada ont incité de jeunes Néo-Brunswickois à émigrer, mais la récente dégradation des perspectives économiques des provinces tributaires des ressources naturelles a freiné l'émigration. Ce ralentissement a coïncidé avec l'arrivée de quelque 1 500 réfugiés syriens plus tôt cette année. Ces facteurs entraîneront une croissance de la population pour la première fois depuis 2012. Les gains nets résultant de la migration devraient se chiffrer à 2 000 personnes en 2016, 700 en 2017 et 600 en 2018.

L'offre abondante de logements sur le marché de la revente a affaibli la demande d'habitations neuves dans la province. De plus, la tendance à long terme du vieillissement de la population rimera avec une diminution croissante du nombre de jeunes familles qui accéderont à la propriété. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront entre 1 075 et 1 125 en 2016 et en 2017 et entre 1 100 et 1 200 en 2018.

Avant 2013, l'augmentation des mises en chantier de logements collectifs a coïncidé avec une croissance de l'émigration, ce qui a entraîné une hausse marquée des taux d'inoccupation dans toute la province. De plus, certaines localités avaient accumulé des stocks de maisons en rangée et jumelées invendues. Lorsque les mises en chantier de logements collectifs ont commencé à décroître, les stocks de maisons invendues se sont vite envolés, mais les taux d'inoccupation ont diminué moins rapidement. Les mises en chantier de logements collectifs devraient enfin avoir atteint un niveau plus viable et devraient demeurer relativement stables au cours des prochaines années. Des mises en chantier de logements collectifs oscillant entre 770 et 850 en 2016, entre 730 et 850 en 2017 et entre 725 et 875 en 2018 sont à prévoir.

Plusieurs années de rajustements à la baisse des prix ont contribué à rétablir l'équilibre entre vendeurs et acheteurs et on observe maintenant une augmentation des ventes sur le marché de la revente. Le nombre élevé de nouvelles inscriptions a également stimulé les ventes en offrant aux acheteurs plus de choix en termes d'emplacement et de types de maisons. Selon les prévisions, les ventes MLS® s'établiront entre 6 825 et 6 975 en 2016, entre 6 900 et 7 300 en 2017 et entre 7 150 et 7 650 en 2018.

Au cours des dernières années, les nouvelles inscriptions ont affiché une croissance plus rapide que les ventes, entraînant une baisse du prix moyen des logements. Les nouvelles inscriptions devraient maintenant avoir atteint un plateau, ce qui permettra aux ventes de regagner du terrain et au prix moyen des logements de recommencer à augmenter. Le prix moyen des logements devrait se chiffrer entre 161 000 $ et 163 000 en 2016, entre 162 500 $ et 165 500 $ en 2017 et entre 163 500 $ et 168 500 en 2018.

## Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

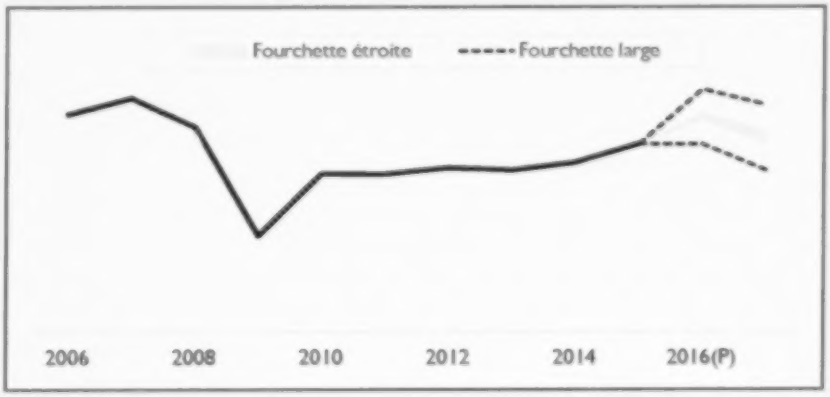
Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

## Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.




* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

## Pleins feux sur...

### Analyse des Risques : Fourchettes larges des mises en chantier, des ventes et des prix

### L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

### Fourchettes larges des mises en chantier en 2016 et en 2017

Les mises en chantier d'habitations ont atteint 8 075 unités en 2015, ce qui ne représente qu'une légère augmentation par rapport aux 7 962 unités enregistrées en 2014.

La fourchette large des mises en chantier d'habitations dans la région de l'Atlantique, dont le nombre devrait se situer entre 6 040 et 8 280 en 2016, entre 6 230 et 8 750 en 2017 et entre 6 120 et 8 820 en 2018, est fonction d'éventualités provinciales.

### Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions relatives aux mises en chantier dans la région de l'Atlantique

#### Terre-Neuve-et-Labrador

À Terre-Neuve-et-Labrador, le nombre prévu de mises en chantier d'habitations se situe dans une fourchette large de 1 125 à 1 755 en 2016, de 975 à 1 525 en 2017 et de 950 à 1 550 en 2018.

Il est peu probable que les cours du pétrole augmentent de façon marquée en 2016, mais ils pourraient monter en 2017. Il y a un risque que l'offre ne s'ajuste pas à la baisse et que les prix

demeurent faibles, ce qui aurait des répercussions négatives sur la croissance économique et pousserait les mises en chantier vers le bas de la fourchette actuelle.

Le taux de chômage devrait demeurer élevé en raison de la morosité des perspectives économiques, qui subissent aussi les effets de l'absence de nouveaux projets d'immobilisations. Si les cours du pétrole augmentent à un rythme plus soutenu que prévu, il est probable que le nombre de projets d'immobilisations augmentera également, ce qui entraînera une stabilisation plus rapide de l'emploi et de la croissance économique pendant l'horizon prévisionnel et poussera le nombre de mises en chantier vers le haut de la fourchette actuelle.

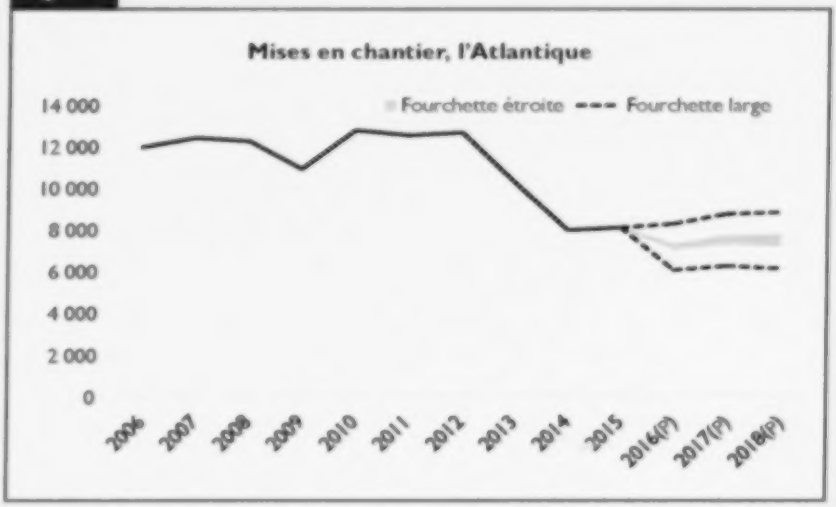
Puisque aucun nouvel ensemble important de logements locatifs n'est prévu, le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait demeurer faible. Une amélioration des perspectives économiques favoriserait la construction d'ensembles de logements locatifs puisque les prévisions démographiques actuelles soutiennent une augmentation de la demande dans une économie stable.

## Île-du-Prince-Édouard

Selon les prévisions, les mises en chantier d'habitations dans l'Île-du-Prince-Édouard s'établiront dans une fourchette large de 440 à 680 en 2016, de 450 à 750 en 2017 et de 470 à 770 en 2018.

Le secteur du tourisme pourrait continuer à profiter des faibles prix de l'essence et des dépenses discrétionnaires élevées des Américains ainsi que du fait que les Canadiens prennent leurs vacances au Canada. Si la production des secteurs alimentés par les exportations augmente plus que prévu, la croissance économique et les mises en chantier d'habitations se rapprocheront du haut de la fourchette de prévisions.

Figure 4




Source : SCHL, (p) : prévision

Si la croissance de l'emploi à l'Île-du-Prince-Édouard devait être plus faible que prévu, les Prince-Édouardiens de cœur hésiteraient encore plus à y revenir et les mises en chantier d'habitations seraient poussées vers le bas de la fourchette actuelle.

En cas de hausse du taux de rétention des immigrants, la demande de logements augmentera également au fil du temps, ce qui fera grimper les mises en chantier vers le haut de la fourchette.

Puisque le nombre de mises en chantier d'appartements devrait augmenter au cours de l'horizon prévisionnel, les mises en chantier d'habitations monteront vers le haut de la fourchette si le nombre actuel de logements vacants diminue plus rapidement que prévu.

## Nouvelle-Écosse

En Nouvelle-Écosse, le nombre prévu de mises en chantier d'habitations se situe dans une fourchette large de 2 825 à 3 675 en 2016, de 3 225 à 4 275 en 2017 et de 3 075 à 4 225 en 2018.

Un dollar canadien faible pourrait soutenir le secteur des exportations davantage que prévu, ce qui engendrerait une croissance économique plus vigoureuse et des mises en chantier se situant dans le haut de la fourchette pendant l'horizon prévisionnel.

Le marché de l'emploi devrait demeurer en perte de vitesse et ne connaître qu'une amélioration modérée pendant l'horizon prévisionnel, mais des investissements moins élevés que ce qui est actuellement prévu entraîneraient une diminution du nombre d'emplois et une baisse de la demande de logements jusqu'au bas de la fourchette.

La croissance démographique pourrait être plus forte que prévu dans la municipalité régionale de Halifax en raison de l'augmentation de l'immigration internationale, ce qui ferait monter la demande de logements locatifs et les mises en chantier de logements collectifs; le nombre total de mises en chantier se situerait alors près de la limite supérieure de la fourchette.

Si la croissance démographique devait être plus faible que prévu dans la municipalité régionale de Halifax, la demande de maisons individuelles se rapprocherait du bas de la fourchette.

Une meilleure conjoncture économique et une progression des ventes entraîneraient une hausse de la demande et le nombre de mises en chantier vers le haut de la fourchette.

### Nouveau-Brunswick

Selon les prévisions, les mises en chantier d'habitations au Nouveau-Brunswick se situeront dans une fourchette large de 1 650 à 2 170 en 2016, de 1 580 à 2 200 en 2017 et de 1 625 à 2 275 en 2018.

Une baisse des investissements du secteur privé pourrait peser davantage sur l'économie de la province et les mises en chantier d'habitations s'établiraient alors dans le bas de la fourchette.

Bien qu'il soit prévu que le ralentissement économique se poursuivra, de nouveaux projets d'immobilisations pourraient favoriser une reprise et entraîner les mises en chantier vers le haut de la fourchette.

Le marché du neuf aussi pourrait subir une concurrence plus forte que prévu du marché de la revente puisque les baby-boomers continuent de vendre leurs habitations. Dans une telle éventualité, les mises en chantier d'habitations demeureraient près du bas de la fourchette.

Des taux d'inoccupation plus élevés que prévu dans les centres urbains clés de la province freineraient la construction de logements locatifs et les mises en chantier se situeraient alors dans le bas de la fourchette.

## Fourchettes larges des ventes MLS® en 2016 et en 2017

Les ventes MLS® ont atteint 21 812 en 2015 après s'être chiffrées à 20 693 en 2014.

La fourchette large des ventes MLS® dans la région de l'Atlantique, dont le nombre devrait se situer entre 20 125 et 25 025 en 2016, entre 19 175 et 25 825 en 2017 et entre 18 625 et 26 375 en 2018, est fonction d'éventualités provinciales.

## Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions relatives aux ventes MLS® dans la région de l'Atlantique

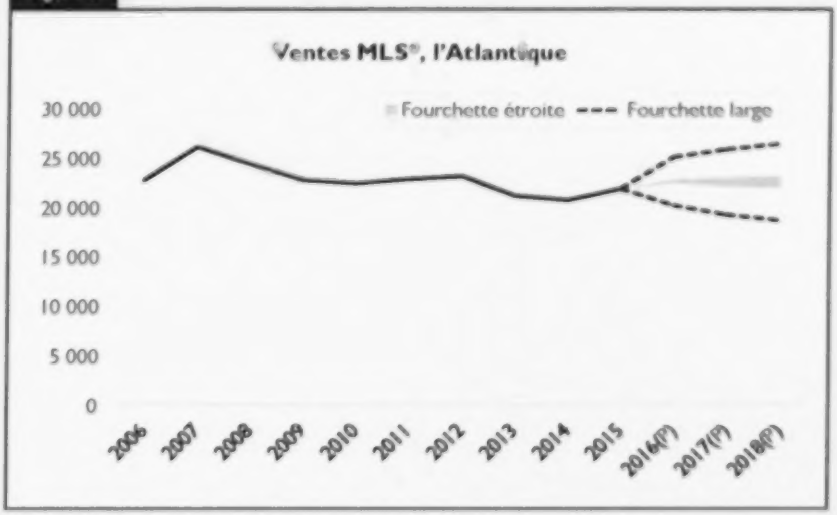
### Terre-Neuve-et-Labrador

À Terre-Neuve-et-Labrador, il est prévu que les ventes MLS® se situeront dans une fourchette large de 3 825 à 4 725 en 2016, de 3 425 à 4 775 en 2017 et de 3 275 à 4 725 en 2018.

Si les accédants à la propriété devaient être moins nombreux que prévu, les ventes MLS® demeureraient près du bas de la fourchette de prévisions.

Des baisses additionnelles des cours du pétrole et un ralentissement de la croissance économique entraîneraient l'activité sur le marché de la revente vers le bas de la fourchette actuelle.

Figure 5




Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

## Île-du-Prince-Édouard

Les ventes MLS® à l'Île-du-Prince-Édouard devraient se situer dans une fourchette large de 1 650 à 2 350 en 2016, de 1 550 à 2 250 en 2017 et de 1 400 à 2 200 en 2018.

Le secteur du tourisme pourrait continuer à profiter des faibles prix de l'essence et des dépenses discrétionnaires élevées des Américains ainsi que du fait que les Canadiens prennent leurs vacances au Canada, ce qui alimenterait la croissance économique et favoriserait les ventes MLS®.

Une meilleure conjoncture du marché de l'emploi que celle qui est prévue actuellement et une croissance démographique plus forte feraient monter les ventes MLS® vers le haut de la fourchette.

Si la croissance de l'emploi à l'Île-du-Prince-Édouard devait être plus faible que prévu, les Prince-Édouardiens de cœur hésiteraient à y revenir et, de ce fait, les ventes MLS® glisseraient vers le bas de la fourchette.

## Nouvelle-Écosse

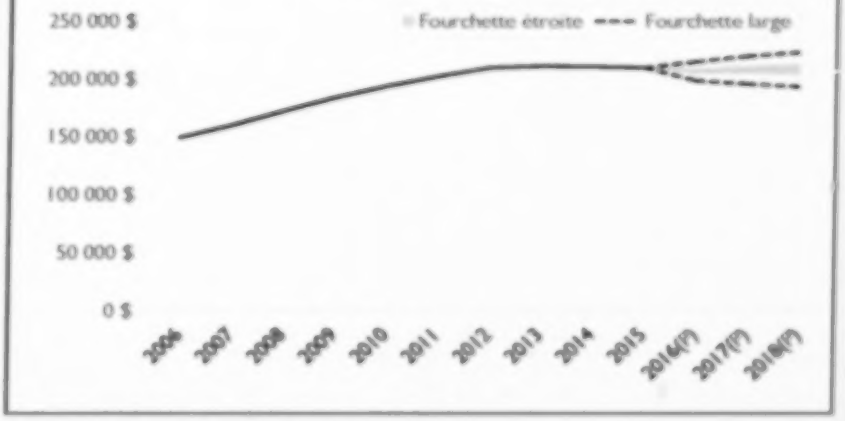
En Nouvelle-Écosse, les ventes MLS® devraient s'établir dans une fourchette large de 8 300 à 10 500 en 2016, de 7 900 à 10 900 en 2017 et de 7 500 à 11 100 en 2018.

Une croissance démographique plus vigoureuse conjuguée à une plus forte croissance économique ferait grimper les ventes MLS® vers le haut de la fourchette actuelle.

Si l'exode des résidents de la Nouvelle-Écosse vers les autres provinces et territoires du Canada augmente plus que prévu, la demande de logements faiblira pour atteindre le bas de la fourchette pendant l'horizon prévisionnel.

Figure 6

**Prix MLS®, l'Atlantique**




Source : ACI (p) = prévision de la SCHL.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

## Nouveau-Brunswick

Selon les prévisions, les ventes MLS® au Nouveau-Brunswick se situeront dans une fourchette large de 6 350 à 7 450 en 2016, de 6 300 à 7 900 en 2017 et de 6 450 à 8 350 en 2018.

Une augmentation des investissements du secteur privé soutiendrait les perspectives économiques actuelles, ce qui ferait que les ventes MLS® monteraient vers le haut de la fourchette actuelle.

Une croissance économique plus faible et une augmentation plus marquée du nombre de nouvelles inscriptions sur le marché de la vente pourraient pousser les ventes vers le bas de la fourchette puisque les délais moyens nécessaires pour vendre une habitation au Nouveau-Brunswick augmenteraient également.

## Fourchettes larges des prix MLS® en 2016 et en 2017

Les prix MLS® ont reculé quelque peu en 2015, pour se chiffrer à 209 070 $, après avoir atteint une moyenne légèrement plus élevée de 209 600 $ en 2014.

La fourchette large des prix MLS® dans la région de l'Atlantique, lesquels devraient se situer entre 196 665 $ et 213 400 $ en 2016, entre 194 200 $ et 217 850 $ en 2017 et entre 191 700 $ et 221 300 $ en 2018, est fonction d'éventualités provinciales.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions relatives aux prix MLS® dans la région de l'Atlantique.

### Terre-Neuve-et-Labrador

À Terre-Neuve-et-Labrador, les prix MLS® devraient se situer dans une fourchette large de 244 000 $ à 276 000 $ en 2016, de 239 000 $ à 279 000 $ en 2017 et de 234 000 $ à 282 000 $ en 2018.

Le prix moyen des habitations pourrait continuer de baisser plus que prévu en raison d'une croissance déficiente de la population, des revenus et de l'emploi, ce qui aurait des répercussions négatives sur la demande de logements et entraînerait les prix vers le bas de la fourchette.

Une augmentation des ventes MLS® associée à une croissance économique plus vigoureuse que prévu entraînerait une baisse de l'offre sur le marché de la revente et contribuerait à stabiliser les prix des maisons et à les pousser vers le haut de la fourchette de prévisions.

### Île-du-Prince-Édouard

À l'Île-du-Prince-Édouard, les prix MLS® devraient s'établir dans une fourchette large de 172 500 $ à 187 500 $ en 2016, de 180 000 $ à 200 000 $ en 2017 et de 186 000 $ à 214 000 $ en 2018.

Des pressions exercées par la demande résultant d'une amélioration des perspectives économiques pourraient faire grimper les prix moyens plus haut que prévu, jusqu'à la limite supérieure de la fourchette actuelle.

### Nouvelle-Écosse

Il est prévu que les prix MLS® en Nouvelle-Écosse s'établiront dans une fourchette large de 210 000 $ à 224 000 $ en 2016, de 208 000 $ à 228 000 $ en 2017 et de 205 000 $ à 231 000 $ en 2018.

L'offre pourrait diminuer davantage que prévu si la conjoncture économique était meilleure et si la croissance démographique était plus forte que prévu, ce qui engendrerait un environnement plus concurrentiel et une croissance plus marquée des prix vers le haut de la fourchette actuelle.

Si les accédants à la propriété sont moins nombreux que prévu, les ventes MLS® se rapprocheront davantage du bas de la fourchette actuelle.

### Nouveau-Brunswick

Au Nouveau-Brunswick, les prix MLS® devraient s'établir dans une fourchette large de 157 000 $ à 167 000 $ en 2016, de 156 000 $ à 172 000 $ en 2017 $ et de 156 000 $ à 176 000 $ en 2018.

Si les délais nécessaires pour vendre une habitation devaient diminuer en raison d'une demande plus forte, des pressions à la hausse seraient exercées sur les prix, lesquels pourraient atteindre le haut de la fourchette.

Des perspectives économiques plus sombres et une augmentation plus marquée du nombre de nouvelles inscriptions sur le marché de la revente freineraient les ventes et entraîneraient les prix vers le bas de la fourchette.

## Résumé des prévisions
## Terre-Neuve-et-Labrador
## Automne 2016

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | | 2017(P) | | 2018(P) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | (I) | (S) | (I) | (S) | (I) | (S) |
| **Marché du neuf** | | | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | | | |
| Logements individuels | 2 225 | 1 670 | 1 271 | 1 125 | 1 155 | 950 | 1 000 | 900 | 1 000 |
| Logements collectifs | 637 | 449 | 426 | 275 | 325 | 225 | 325 | 250 | 350 |
| Tous types de logements confondus | 2 862 | 2 119 | 1 697 | 1 400 | 1 480 | 1 200 | 1 300 | 1 150 | 1 350 |
| **Marché de la revente** | | | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 4 303 | 4 100 | 4 251 | 4 250 | 4 300 | 4 000 | 4 200 | 3 900 | 4 100 |
| Prix MLS® moyen ($) | 283 101 | 283 671 | 275 579 | 252 000 | 268 000 | 248 500 | 269 500 | 245 000 | 271 000 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 5 ans(%) | 5,24 | 4,88 | 4,67 | 4,50 | 4,90 | 4,40 | 5,20 | 4,50 | 5,70 |

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | 2017(P) | 2018(P) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Marché locatif** | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%)(octobre) | 3,2 | 4,6 | 4,7 | 5,0 | 5,5 | 5,2 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 864 | 888 | 923 | 925 | 930 | 940 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | |
| Population | 528 973 | 528 903 | 528 190 | 527 000 | 523 000 | 521 000 |
| Nombre annuel d'emplois | 242 700 | 238 600 | 236 200 | 232 000 | 231 100 | 230 200 |
| Migration nette | 1 450 | 78 | 284 | 0 | -1 350 | -1 050 |
| Rémunération hebdomadaire moyenne ($) | 924 | 966 | 954 | 935 | 920 | 925 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les régions métropolitaines de recensement (RMR) dans chacune des provinces.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Cela est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements inoccupés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2019).

| Résumé des prévisions<br>Île-du-Prince-Édouard<br>Automne 2016 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | | 2017(P) | | 2018(P) | |
| | | | | (I) | (S) | (I) | (S) | (I) | (S) |
| **Marché du neuf** | | | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | | | |
| Logements individuels | 282 | 292 | 286 | 300 | 320 | 310 | 340 | 320 | 360 |
| Logements collectifs | 354 | 219 | 272 | 210 | 290 | 225 | 325 | 225 | 335 |
| Tous types de logements confondus | 636 | 511 | 558 | 540 | 580 | 575 | 625 | 590 | 650 |
| **Marché de la revente** | | | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 1 425 | 1 380 | 1 665 | 1 950 | 2 050 | 1 825 | 1 975 | 1 700 | 1 900 |
| Prix MLS® moyen ($) | 156 108 | 163 911 | 163 533 | 178 000 | 182 000 | 187 000 | 193 000 | 195 000 | 205 000 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 5 ans(%) | 5,24 | 4,88 | 4,67 | 4,50 | 4,90 | 4,40 | 5,20 | 4,50 | 5,70 |

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | 2017(P) | 2018(P) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Marché locatif** | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%)(octobre) | 7,9 | 5,9 | 4,2 | 3,6 | 3,4 | 3,4 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 804 | 836 | 830 | 832 | 845 | 855 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | |
| Population | 145 572 | 146 491 | 146 679 | 149 000 | 150 500 | 151 500 |
| Nombre annuel d'emplois | 74 100 | 74 000 | 73 200 | 71 800 | 72 000 | 72 800 |
| Migration nette | 161 | 651 | 536 | 2 000 | 1 300 | 1 400 |
| Rémunération hebdomadaire moyenne ($) | 732 | 759 | 776 | 790 | 800 | 810 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces. Les données pour l'Î.-P.-É. englobent l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

## Résumé des prévisions
## Nouvelle-Écosse
## Automne 2016

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | | 2017(P) | | 2018(P) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | (I) | (S) | (I) | (S) | (I) | (S) |
| **Marché du neuf** | | | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | | | |
| Logements individuels | 1 639 | 1 355 | 1 350 | 1 375 | 1 425 | 1 350 | 1 450 | 1 325 | 1 475 |
| Logements collectifs | 2 280 | 1 701 | 2 475 | 1 775 | 1 925 | 2 200 | 2 500 | 2 050 | 2 450 |
| Tous types de logements confondus | 3 919 | 3 056 | 3 825 | 3 225 | 3 275 | 3 700 | 3 800 | 3 600 | 3 700 |
| **Marché de la revente** | | | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 9 146 | 8 939 | 9 222 | 9 350 | 9 450 | 9 300 | 9 500 | 9 150 | 9 450 |
| Prix MLS® moyen ($) | 215 627 | 214 983 | 219 419 | 216 000 | 218 000 | 216 000 | 220 000 | 214 000 | 222 000 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 5 ans(%) | 5,24 | 4,88 | 4,67 | 4,50 | 4,90 | 4,40 | 5,20 | 4,50 | 5,70 |

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | 2017(P) | 2018(P) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Marché locatif** | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%)(octobre) | 3,2 | 3,8 | 3,4 | 3,2 | 3,6 | 3,8 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 976 | 1 005 | 1 048 | 1 075 | 1 110 | 1 150 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | |
| Population | 943 061 | 943 714 | 945 121 | 947 000 | 949 000 | 950 500 |
| Nombre annuel d'emplois | 452 600 | 447 600 | 448 100 | 445 800 | 446 500 | 447 300 |
| Migration nette | -1 145 | 720 | 2 972 | 5 500 | 2 250 | 2 100 |
| Rémunération hebdomadaire moyenne ($) | 781 | 812 | 820 | 830 | 845 | 860 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les régions métropolitaines de recensement (RMR) dans chacune des provinces.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada,Nova Scotia Association of REALTORS®, SCHL Prévisions(2016-2018).

| Résumé des prévisions<br>Nouveau-Brunswick<br>Automne 2016 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | | 2017(P) | | 2018(P) | |
| | | | | (I) | (S) | (I) | (S) | (I) | (S) |
| **Marché du neuf** | | | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | | | |
| Logements individuels | 1 376 | 1 192 | 1 119 | 1 075 | 1 125 | 1 075 | 1 125 | 1 100 | 1 200 |
| Logements collectifs | 1 467 | 1 084 | 876 | 770 | 850 | 730 | 850 | 725 | 875 |
| Tous types de logements confondus | 2 843 | 2 276 | 1 995 | 1 850 | 1 970 | 1 800 | 1 980 | 1 825 | 2 075 |
| **Marché de la revente** | | | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 6 282 | 6 273 | 6 682 | 6 825 | 6 975 | 6 900 | 7 300 | 7 150 | 7 650 |
| Prix MLS® moyen ($) | 162 652 | 161 803 | 160 400 | 161 000 | 163 000 | 162 500 | 165 500 | 163 500 | 168 500 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 5 ans(%) | 5,24 | 4,88 | 4,67 | 4,50 | 4,90 | 4,40 | 5,20 | 4,50 | 5,70 |

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | 2017(P) | 2018(P) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Marché locatif** | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%)(octobre) | 9,3 | 8,2 | 7,4 | 6,5 | 6,1 | 6,3 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 735 | 757 | 761 | 783 | 793 | 809 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | |
| Population | 755 630 | 755 066 | 754 164 | 756 000 | 756 600 | 757 000 |
| Nombre annuel d'emplois | 354 500 | 353 900 | 351 800 | 350 000 | 352 100 | 353 100 |
| Migration nette | -798 | -479 | 145 | 2 000 | 700 | 600 |
| Rémunération hebdomadaire moyenne ($) | 777 | 781 | 809 | 815 | 835 | 850 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces. Les données pour N.-B. englobent l'agglomération de recensement (AR) de Fredericton.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

## Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation - Région de l'Atlantique

| | | Marché de l'emploi | | | Marché de l'habitation | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Croissance de l'emploi (%) | Taux de chômage (%) | Rémunér. hebdom. moyenne ($) | Mises en chantier (Tous les log.) | Log. indiv. mis en chantier | Log. coll. mis en chantier | Ventes MLS® | Prix MLS® moyen ($) |
| **St. John's** | T2 2016 | 2,2 | 6,8 | 941 | 232 | 181 | 51 | 567 | 306 803 |
| | T2 2015 | 0,9 | 6,6 | 984 | 212 | 184 | 28 | 499 | 291 511 |
| | Variation | 1,4 | 0,2 | -4,4% | 9,4 | -1,6 | 82,1 | 13,6 | 5,2 |
| **Charlottetown** | T2 2016 | 0,8 | 7,3 | s.o. | 108 | 48 | 60 | 255 | 232 792 |
| | T2 2015 | -2,9 | 8,6 | s.o. | 41 | 30 | 11 | 179 | 204 328 |
| | Variation | 3,8 | -1,3 | - | 163,4 | 60,0 | 445,5 | 42,5 | 13,9 |
| **Halifax** | T2 2016 | 3,0 | 5,5 | 881 | 582 | 160 | 422 | 1 272 | 283 728 |
| | T2 2015 | -0,9 | 6,8 | 881 | 1 288 | 93 | 1 195 | 1 317 | 277 257 |
| | Variation | 3,9 | -1,3 | 0,0% | -54,8 | 72,0 | -64,7 | -3,4 | 2,3 |
| **Fredericton** | T2 2016 | 2,6 | 10,1 | s.o. | 136 | 37 | 99 | 746 | 194 361 |
| | T2 2015 | 5,6 | 7,0 | s.o. | 67 | 24 | 43 | 675 | 185 077 |
| | Variation | -3,1 | 3,1 | - | 103,0 | 54,2 | 130,2 | 10,5 | 5,0 |
| **Moncton** | T2 2016 | 1,2 | 7,5 | 785 | 159 | 89 | 70 | 699 | 168 204 |
| | T2 2015 | 0,1 | 8,0 | 819 | 121 | 59 | 62 | 735 | 165 018 |
| | Variation | 1,0 | -0,5 | -4,2% | 31,4 | 50,8 | 12,9 | -4,9 | 1,9 |
| **Saint John** | T2 2016 | -1,1 | 7,8 | 822 | 51 | 48 | 3 | 576 | 171 653 |
| | T2 2015 | -0,5 | 7,6 | 860 | 39 | 35 | 4 | 491 | 162 886 |
| | Variation | -0,6 | 0,2 | -4,4% | 30,8 | 37,1 | -25,0 | 17,3 | 5,4 |
| **Terre-Neuve-et-Labrador** | T2 2016 | 0,4 | 12,0 | 937 | 390 | 310 | 80 | 1 139 | 259 049 |
| | T2 2015 | -0,5 | 13,1 | 947 | 419 | 352 | 67 | 982 | 278 706 |
| | Variation | 1,0 | -1,1 | -1,1% | -6,9 | -11,9 | 19,4 | 16,0 | -7,1 |
| **Île-du-Prince-Édouard** | T2 2016 | -2,3 | 10,4 | 786 | 157 | 75 | 82 | 609 | 181 077 |
| | T2 2015 | -1,5 | 10,4 | 778 | 101 | 73 | 28 | 453 | 166 105 |
| | Variation | -0,8 | 0,1 | 1,1% | 55,4 | 2,7 | 192,9 | 34,4 | 9,0 |
| **Nouvelle-Écosse** | T2 2016 | 0,3 | 8,0 | 834 | 987 | 462 | 525 | 3 135 | 226 061 |
| | T2 2015 | -0,2 | 8,6 | 823 | 1 517 | 267 | 1 250 | 3 155 | 227 344 |
| | Variation | 0,5 | -0,6 | 1,4% | -34,9 | 73,0 | -58,0 | -0,6 | -0,6 |
| **Nouveau-Brunswick** | T2 2016 | -0,5 | 10,0 | 809 | 508 | 300 | 208 | 2 226 | 172 791 |
| | T2 2015 | -0,7 | 10,4 | 813 | 434 | 252 | 182 | 2 104 | 164 744 |
| | Variation | 0,3 | -0,4 | -0,6% | 17,1 | 19,0 | 14,3 | 5,8 | 4,9 |
| **Région de l'Atlantique** | T2 2016 | s.o. | s.o. | s.o. | 2 042 | 1 147 | 895 | 7 109 | 210 813 |
| | T2 2015 | s.o. | s.o. | s.o. | 2 471 | 944 | 1 527 | 6 694 | 211 059 |
| | Variation | - | - | - | -17,4 | 21,5 | -41,4 | 6,2 | -0,1 |
| **Canada** | T2 2016 | 0,7 | 6,9 | 939 | 53 286 | 19 826 | 33 460 | 178 747 | 506 805 |
| | T2 2015 | 0,9 | 6,9 | 919 | 52 248 | 19 284 | 32 964 | 164 909 | 450 675 |
| | Variation | -0,2 | 0,0 | 2,2% | 2,0 | 2,8 | 1,5 | 8,4 | 12,5 |

Dans le cas du taux de croissance de l'emploi et du taux de chômage la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.
Rémunération hebdomadaire moyenne est la moyenne mobile de 3 mois pour le dernier mois dans le trimestre.

Multiple Listing Service® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

s.o. : sans objet

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), Statistique Canada, ACI (MLS®), Newfoundland and Labrador Association of REALTORS®, Prince Edward Island Real Estate Association, Nova Scotia Association of REALTORS®

## Prévisions pour la région de l'Atlantique - Marché du neuf

| | Logements mis en chantier | 2015 | 2016(P) | | 2017(P) | | 2018(P) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | (I) | (S) | (I) | (S) | (I) | (S) |
| **St. John's** | Logements individuels | 729 | 575 | 625 | 575 | 625 | 625 | 675 |
| | Logements collectifs | 256 | 180 | 200 | 165 | 185 | 185 | 215 |
| | Tous types de logements confondus | 985 | 750 | 830 | 725 | 825 | 800 | 900 |
| **Charlottetown** | Logements individuels | 129 | 140 | 150 | 150 | 170 | 140 | 160 |
| | Logements collectifs | 162 | 160 | 190 | 150 | 190 | 160 | 220 |
| | Tous types de logements confondus | 291 | 310 | 330 | 315 | 345 | 315 | 365 |
| **Halifax** | Logements individuels | 425 | 470 | 500 | 500 | 550 | 525 | 575 |
| | Logements collectifs | 2 174 | 1 625 | 1 775 | 1 950 | 2 250 | 1 800 | 2 200 |
| | Tous types de logements confondus | 2 599 | 2 150 | 2 220 | 2 525 | 2 725 | 2 425 | 2 675 |
| **Fredericton** | Logements individuels | 178 | 175 | 185 | 190 | 210 | 180 | 200 |
| | Logements collectifs | 198 | 140 | 160 | 220 | 260 | 220 | 280 |
| | Tous types de logements confondus | 376 | 320 | 340 | 425 | 475 | 400 | 460 |
| **Moncton** | Logements individuels | 243 | 250 | 270 | 260 | 290 | 280 | 320 |
| | Logements collectifs | 349 | 380 | 440 | 180 | 220 | 150 | 180 |
| | Tous types de logements confondus | 592 | 640 | 700 | 450 | 500 | 430 | 500 |
| **Saint John** | Logements individuels | 130 | 140 | 160 | 140 | 160 | 145 | 175 |
| | Logements collectifs | 95 | 15 | 25 | 70 | 90 | 70 | 110 |
| | Tous types de logements confondus | 225 | 165 | 175 | 220 | 240 | 240 | 260 |

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché). SCHL Prévisions (2016-2018).

## Prévisions pour la région de l'Atlantique - Marché de la revente

| | | 2015 | 2016(P) | | 2017(P) | | 2018(P) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | (I) | (S) | (I) | (S) | (I) | (S) |
| **St. John's** | Ventes MLS® | 3 378 | 3 200 | 3 300 | 3 100 | 3 200 | 3 025 | 3 225 |
| | Prix MLS® moyen ($) | 296 812 | 274 000 | 290 000 | 269 000 | 291 000 | 267 500 | 295 500 |
| **Charlottetown** | Ventes MLS® | 642 | 750 | 850 | 725 | 825 | 700 | 800 |
| | Prix MLS® moyen ($) | 204 462 | 225 500 | 228 500 | 233 500 | 240 500 | 239 500 | 250 500 |
| **Halifax** | Ventes MLS® | 4 773 | 5 075 | 5 125 | 5 100 | 5 300 | 5 100 | 5 300 |
| | Prix MLS® moyen ($) | 283 853 | 281 500 | 287 500 | 281 500 | 290 500 | 281 000 | 293 000 |
| **Fredericton** | Ventes MLS® | 1 898 | 1 970 | 2 000 | 2 000 | 2 080 | 2 050 | 2 150 |
| | Prix MLS® moyen ($) | 176 870 | 178 500 | 179 500 | 182 000 | 184 000 | 186 000 | 190 000 |
| **Moncton** | Ventes MLS® | 2 407 | 2 225 | 2 315 | 2 375 | 2 505 | 2 425 | 2 575 |
| | Prix MLS® moyen ($) | 163 601 | 165 000 | 168 400 | 167 600 | 172 000 | 169 500 | 174 500 |
| **Saint John** | Ventes MLS® | 1 679 | 1 800 | 1 900 | 1 750 | 1 850 | 1 750 | 1 950 |
| | Prix MLS® moyen ($) | 163 572 | 167 000 | 169 000 | 169 000 | 175 000 | 170 500 | 179 500 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016.

(I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Sources: ACI(MLS®), Newfoundland and Labrador Association of REALTORS®, Prince Edward Island Real Estate Association, Nova Scotia Association of REALTORS®, SCHL Prévisions (2016-2018).

| Prévisions pour la région de l'Atlantique - Marché locatif | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2015 | 2016(P) | 2017(P) | 2018(P) |
| **St. John's** | Taux d'inoccupation (%)(octobre) | 4,7 | 5,0 | 5,5 | 5,2 |
| | Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 923 | 925 | 930 | 940 |
| **Charlottetown** | Taux d'inoccupation (%)(octobre) | 4,2 | 3,6 | 3,4 | 3,4 |
| | Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 830 | 832 | 845 | 855 |
| **Halifax** | Taux d'inoccupation (%)(octobre) | 3,4 | 3,2 | 3,6 | 3,8 |
| | Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 1 048 | 1 075 | 1 110 | 1 150 |
| **Fredericton** | Taux d'inoccupation (%)(octobre) | 5,5 | 4,0 | 3,9 | 4,1 |
| | Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 829 | 845 | 855 | 870 |
| **Moncton** | Taux d'inoccupation (%)(octobre) | 7,4 | 6,5 | 6,0 | 6,5 |
| | Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 760 | 790 | 800 | 820 |
| **Saint John** | Taux d'inoccupation (%)(octobre) | 8,5 | 7,8 | 7,5 | 7,3 |
| | Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 718 | 730 | 740 | 750 |

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016.

Sources: SCHL (Enquête sur les logements locatifs). SCHL Prévisions(2016-2018).

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

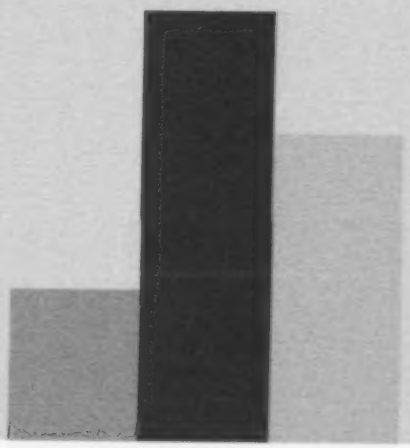
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



## RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

*Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.*

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

## TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

## PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

*Les données sur l'habitation comme vous les voulez.*

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

**schl.ca/portailmh**

## L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

*et bien plus encore!*

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

**Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!**

**www.schl.ca/observateur**

64597_2016_B02